

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.262

SH/CRi

Vos réf. : DGO6/DIC/CRIC/IQ/LTR/2018-  
0026/BRE004/POILS&PLUMES-Braine-le-Comte

Le 20 juin 2018

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce dans un bâtiment existant à Braine-le-Comte (recours)

### Brève description du projet

---

Projet : implantation d'un magasin Poils & Plumes dans un bâtiment existant pour une SCN de 450 m<sup>2</sup>. Il n'y a pas de certitude quant à la délivrance d'un permis commercial pour ce bâtiment

Localisation : Chaussée de Bruxelles, 78 7090 Braine-le-Comte (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet ne se situe pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Le projet prévoit des achats semi-courants lourds. La commune de Braine-le-Comte se situe dans le bassin de consommation de Soignies pour ce type d'achats (situation de suroffre).

SDC : sous zone d'habitat urbain

Demandeur : Poils&Plumes – Animal Advice

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, al. 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 16 juillet 2018

Autorité compétente : Commission de recours sur les implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un bâtiment existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été programmée ce même jour ; que personne ne s'y est présenté ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Poils & Plumes pour une SCN de 450 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ; qu'il n'est pas non plus situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet prévoit une offre d'achats en semi-courant lourd ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Soignies pour ce type d'achats (suroffre) ;

Considérant que le Collège communal de Braine-le-Comte ne s'est pas prononcé dans le délai par rapport à cette demande ; que dès lors le projet a fait l'objet d'un refus tacite ; que la Commission de recours sur les implantations commerciales a saisi l'Observatoire du commerce pour avis sur ce dossier ; que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet consiste à implanter un magasin d'animaux et d'articles pour animaux dans un bâtiment existant. Le dossier ne comporte pas d'élément précis par rapport à la situation commerciale du bien. Il n'y a pas d'éléments tangibles par rapport à l'existence d'un permis socio-économique pour le bien concerné. Ainsi, le projet est référencé en tant que « nouvelle construction » (et non modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un établissement de commerce existant).

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire constate que le projet présente une SCN modeste (450 m<sup>2</sup>) et qu'il n'aura vraisemblablement pas d'impact commercial. Par ailleurs, la localisation du commerce, en

bordure du noyau bâti et le long d'un axe de pénétration (N6) est pertinente compte tenu de l'approvisionnement proposé (articles pour animaux). Enfin, l'Observatoire estime que le projet permettra de réaffecter une cellule vide qui risque de devenir un chancre dans le tissu urbain si aucune activité n'y est développée. Le bien présente une typologie propice à une reconversion du bâtiment dans une fonction commerciale.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## **2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

### **1. La protection du consommateur**

- Favoriser la mixité commerciale

Il ressort du dossier administratif que l'arrivée de Poils & Plumes permettra de dynamiser l'offre commerciale Braine-le-Comte en proposant une nouvelle enseigne ainsi qu'une offre complémentaire à celle qui existe. Par ailleurs, l'offre proposée est raisonnable puisqu'une SCN de 450 m<sup>2</sup> est envisagée. L'Observatoire conclut que le projet vise à l'implantation d'un nouveau prestataire de service qui permettra de développer une offre plus variée et que la mixité commerciale est maintenue.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Au niveau du bassin de consommation, le SRDC indique une situation de suroffre en matière d'achats semi-courants lourds. L'Observatoire précise que les produits proposés sont très spécifiques. Il regrette que le dossier ne comporte pas d'information sur l'offre en matière d'articles pour animaux dans le bassin afin d'évaluer l'éventuelle suroffre. Le dossier de demande indique la présence de quelques commerces à proximité du projet mais sans rapport avec les animaux.

Par ailleurs, le formulaire Logic indique une offre de 50.135 m<sup>2</sup> de SCN pour les achats semi-courants lourds. Compte tenu de la faible ampleur du projet (450 m<sup>2</sup> de SCN) par rapport à l'offre totale ainsi que de la particularité de l'approvisionnement, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Enfin, l'Observatoire du commerce relève que le projet s'insère dans un bâtiment commercial existant et que la cellule concernée par le projet est actuellement vide. Le site se situe hors nodule commercial, dans un tissu bâti consacré essentiellement à la résidence et le long d'un axe de pénétration permettant d'atteindre le centre de Braine-le-Comte.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet rencontre ce sous-critère.

### **2. La protection de l'environnement urbain**

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le contexte bâti est essentiellement caractérisé par la présence d'habitations. Le projet vise à combler une cellule vide. Même si l'existence d'un permis socio-économique n'est pas avérée, il n'en demeure pas moins que la fonction commerciale était existante, en témoigne la typologie du bâtiment. Ainsi,

l'implantation d'une surface commerciale à l'endroit concerné n'aura, selon l'Observatoire du commerce, aucun impact en termes de fonctions.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution est admise dans ce type moyennant le respect de certaines conditions (cf. article D.II.24 du CoDT). En l'espèce, la cellule concernée présente une taille modeste et s'inscrit dans un contexte dominé par une fonction résidentielle. Par ailleurs, le projet permet d'occuper un bâtiment qui présente une typologie commerciale très marquée. Ainsi, il permet d'éviter la création d'un chômage locatif ou d'une friche commerciale dans un environnement résidentiel et à un endroit particulièrement visible (le long d'une nationale et en entrée de ville).

Enfin, sur la base des éléments fournis dans le dossier, l'Observatoire conclut que le projet est en adéquation avec le prescrit du schéma de développement communal.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est rencontré.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande que Poils & Plumes emploiera une personne à temps plein et deux personnes à temps partiel. Il y aura création nette d'emplois. Par contre, l'Observatoire ne dispose pas d'informations par rapport au nombre d'emplois qui étaient précédemment exercés sur le site. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des phrases types indiquant que la législation applicable en la matière sera respectée. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer d'éléments suffisants pour se prononcer sur ce sous-critère.

### **4. La contribution à une mobilité durable**

- La mobilité durable

Le projet se situe le long d'une nationale permettant d'atteindre le centre de Braine-le-Comte, ce qui le rend facilement accessible en voiture. Au niveau des modes de transports doux, le dossier de demande indique que l'endroit est desservi par le bus (4 arrêts et deux lignes) et que des trottoirs sont présents le long de la Chaussée de Bruxelles. L'objet de la demande s'insère dans un environnement bâti essentiellement marqué par l'habitat. Il y a un cheminement piéton reliant la chaussée de Bruxelles à la rue du Champ des Haies juste à côté du projet, ce qui permettra aux habitants du quartier de se rendre au magasin à pied. Par contre, il n'y a pas de pistes cyclables.

Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire du commerce conclut que le projet respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un bâtiment anciennement occupé par un commerce existant et vise, par conséquent, à occuper une cellule vide. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité, à la circulation et au stationnement sont déjà réalisées et en adéquation avec le charroi. Le projet, de taille modeste et proposant des produits spécialisés ne devrait pas entraîner un charroi excessif. Il dispose par ailleurs d'un parking de 63 places automobiles. Ainsi, l'Observatoire conclut que le projet n'entraînera pas de charge spécifique pour la collectivité ce qui amène l'Observatoire à conclure que le projet respecte ce sous-critère.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, conclut que le projet les respecte ou est sans impact sur ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'établissement d'un commerce dans un bâtiment existant pour une SCN de 450 m<sup>2</sup> à Braine-le-Comte.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce